

문서번호	사업전략팀-50
보존기간	년
결재일자	2016.01.11
공개여부	공개

★담당자	팀장	임대사업본부장	사장
설윤철	정준태	강민규	01/11 박현출
협 조	팀장 팀장	김태환 이니세	
감 사			

가락물 물류 원활화를 위한 시설 보완 계획(안)

2016. 1.



서울특별시농수산물공사
사업전략팀

가락몰 물류 원활화를 위한 시설 보완 계획(안)

추진 목적

가락몰 개장에 따른 판매동 물류 혼잡 및 불편 사항을 해소하여 이용자(입주자 및 구매 고객)에게 원활한 물류 여건을 제공함으로써 가락몰 조기 상권 활성화에 기여

□ 추진 경위

- 가락시장 건설기본계획 보완 용역(2차수) 실시(2015.5~2015.12)
 - 1단계(가락몰) 물류 계획 검토(물류 트래픽 시뮬레이션) → 판매동 2층 추가 램프 설치 필요
- 가락시장 도소매 분리 현황 및 대책 보고(건설계획탐-948, 2015.12.1)
 - 당초 도매권역 잔류 식품관련상가(101개소) 가락몰 이전 추진
- (주)다농 및 식품관련상가 상인 대상 가락몰 이전 배치 관련 설명회 개최 (2015.10~2015.12)
 - 가락몰 이전시 판매동 2층 물류 혼잡에 따른 통로 설치 및 추가 램프 설치 요청
- 청과직판 「권익보호위원회」 물류 관련 실무협의(2015.11.26)
 - 원활한 물류를 위해 썬큰에 연결된 출입문 추가 설치 요청
- 가락몰 「테마동」 시설 배치 컨셉 조정(안)(2015.12.29)
 - 테마동 잔여 시설에 식품관련상가 배치

□ 현 황

- 점포 배정/계약 현황(2015.12월말 기준) ---- 이전대상 60.6%

구분	계	청과직판	수산직판	축산직판	식품상가	편의/기타
이전 대상	1,206	661	286	105	109	45
배정/계약	731	268	286	105	27	45
비율(%)	60.6%	40.5%	100.0%	100.0%	24.8%	100.0%

○ 임대점포 층별 배치 계획

< 판매동 >

배치층	배치 부류	세부 배치
B1	<p>▶ 청과 직판 (면적 : 17,604㎡) - 점포 면적 : 8,215 - 통로 등 : 8,848 - 전용률 : 48.1%</p>	
1층	<p>▶ 수·축산직판 (면적 : 8,405㎡) - 점포 면적 : 3,683 - 통로 등 : 4,722 - 전용률 : 43.8%</p>	
2층	<p>▶ 식품관련식품 (면적 : 8,321㎡) - 점포 면적 : 4,413 - 통로 등 : 3,908 - 전용률 : 53.0%</p>	<p>※ 당초 유보공간에 (주)다능 및 도매권의 잔류 식품관련상가 신규 입점 예정</p>
3층	<p>▶ 식음 시설 (면적 : 4,293㎡) - 점포 면적 : 2,557 - 통로 등 : 1,736 - 전용률 : 59.6%</p>	

< 테마동 >

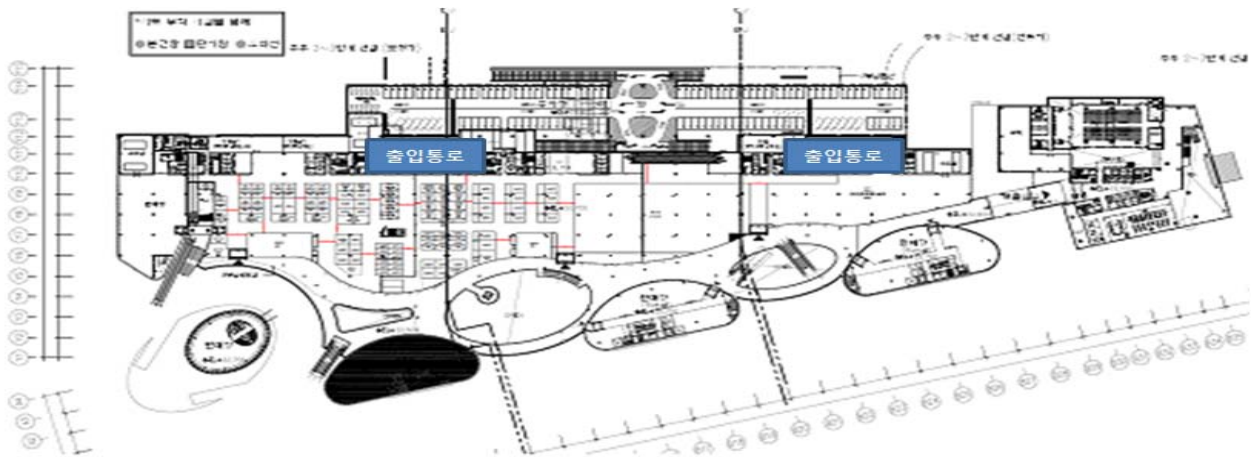
명칭	Table A	Table B	Table C	Table D	Table E
컨셉	수산물관	식문화관	친환경관	축산물관 → 식품1관	연희관 → 식품2관
3층	씨푸드 뷔페 ↓ 식품관련상가 (844㎡, 256평)	세계음식 체험관 ↓ 특산품홍보판매장 (384㎡, 116평)	친환경 뷔페 ↓ 식품관련상가 (779㎡, 236평)	고기 뷔페 ↓ 식품관련상가 (768㎡, 233평)	연희뷔페 ↓ 식품관련상가 (779㎡, 236평)
2층	수산전문점 (833㎡, 252평)	전통식품 체험관 ↓ 특산품홍보판매장 (399㎡, 121평)	친환경 식재 (789㎡, 239평)	정육식당 ↓ 식품관련상가 (778㎡, 236평)	연희장 ↓ 식품관련상가 (789㎡, 239평)
1층	회센터 (677㎡, 205평)	우리음식 홍보관 ↓ 특산품홍보판매장 (309㎡, 93평)	친환경 매장 ↓ 식품관련상가 (715㎡, 217평)	육가공 매장 ↓ 식품관련상가 (714㎡, 216평)	연희장 ↓ 식품관련상가 (715㎡, 217평)
B1	-	편의시설 ↓ 식품관련상가 (전용 833㎡, 252평)	-	-	-

※ 음영 부분 배치 컨셉 변경(2015.12.29)

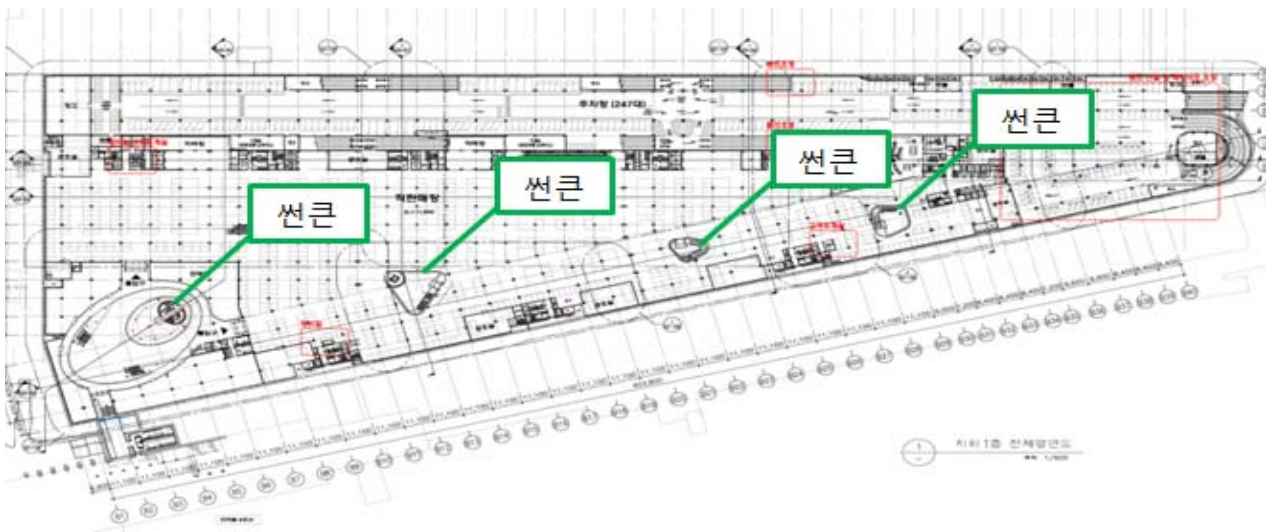
○ 판매동 2층 차량 램프 현황 : 입차 1, 출차 1



○ 판매동 2층 판매장과 주차장 출입문(통로) 현황 : 2개소



○ 판매동 지하1층 썬큰(지상1층과의 연결 통로) : 4개소(썬큰내 출입문 각 1개소)



□ 문제점

- 물류 전문기관(현대로지스틱스)의 가락물 물류 트래픽 시뮬레이션 결과, 판매동 지상1층 및 지상 2층 차량 램프에서 피크시간대 물류 혼잡이 예상되므로 추가적인 차량 램프 설치 필요 의견 제시

<주요 내용>

- 램프 순간 피크 적용 기준으로 지상 2층 물류 트래픽 종합 분석 결과, 1층으로 내려가는 램프가 장시간 혼잡한 것으로 분석되어 추가 램프의 신설이 필요함
- 지상1층 물류 트래픽 종합 분석 결과, 지상 2층으로 올라가는 램프와 주차장의 혼잡도가 발생하는 것으로 분석되어, 2층으로의 추가 램프와 1층 추가 주차 공간이 필요한 상황임

- 판매동 지상 2층과 테마동 2층에 (주)다농 및 식품관련상가의 이전이 추진되고 있는 바, 대규모 판매시설의 추가적인 입점으로 판매장 2층 램프 및 주차장의 혼잡도 가중
 - (주)다농의 일평균 고객 방문자 : 5,300여명(다농 자체 용역 결과)
- 기존 차량 램프의 진출입 방향이 남1문에 집중되어 있어 남1문 주변 교통 혼잡 극심 예상
- 판매동 2층 판매장과 주차장과의 출입문이 2개에 불과하여 원활한 물류 흐름을 위해 추가적인 통로 설치 필요
- 지하1층 청과직판시장(661개 점포)이 입점함에 따라 고객 접근성을 높이고 및 입주자 배송 편의를 위해 썬큰 내부 출입문 추가 설치 필요

□ 개선 방향

- 가락물 판매동 지상 1층과 지상 2층의 물류 혼잡을 해소하고 원활한 물류 여건을 조성하기 위해 동문 방향의 차량 램프 추가 설치
- 판매동 지상 2층 및 지하 1층의 물류 여건 개선을 위하여 출입문 추가 설치 및 썬큰 내부 출입문 추가 설치

□ 주요 개선 대책

연 번	사업명	사업 필요성	사업기간	소요예산 (백만원)	실행 부서
계	-	-	-	1,678	-
1	가락물 차량 램프 (판매동 1층→2층) 설치	가락물 판매동 2층에 (쥬다농 및 식품관련 상가가 추가로 입점하게 됨에 따라 물류 혼잡도가 극심할 것으로 예상되나, 진출입 램프가 남1문 방향으로 각각 1개소에 불 과하여 원활한 물류 흐름을 위해 차량 램프 추가 설치 필요 - 규모 : 625m ² (125m×5m) - 내용 : 편도 1차선(입차 전용) ※ 설계 과정에서 세부 규모 변경 가능	2016.1 ~ 2016.8	1,635	시 설 안전2팀
2	가락물 통로 및 출입문 추가 설 치	○ 판매동 지상 2층에 (쥬다농 및 식품관련 상가가 추가로 입점하게 됨에 따라 주차장과 판매장 사이 연결 통로 추가 설치 필요 ○ 지하1층은 지상1층을 수시로 출입 가능 토록 썬큰 내부 출입문 추가 설치 필요 (1개소 → 2개소) ※ 청과직판상인 건의 사항 : 지상1층과 수시로 입출입 가능토록 썬큰 내부 출입문 추가 설치 요청	2016.1 ~ 2016.3	43	시 설 안전2팀

□ 기대 효과

- 가락물의 차량 램프가 남1문에 집중되어 있어 동문 방면으로의 차량 램프를 추가로 설치하여 피크시간대 물류 혼잡 해소 가능
- 판매동 2층 주차장과 판매장 사이 통로를 추가로 설치하여 물류 흐름 원활 가능 및 식품관련상가 이용 고객 접근성 강화
- 지하 1층 썬큰 내부 출입문 추가 설치로 청과직판상인 민원 해소

붙임 : 사업계획서 1부. 끝.

<붙임>

1. 가락물 차량 램프 설치(판매동 지상1→지상2층)

사업 목적

- 판매동 2층에 (주)다농 및 식품관련상가가 추가로 입점할 예정이나, 진출입 램프가 각 1개소에 불과하여 영업 피크시간대 교통·주차 혼잡이 극심할 것이 예상됨
- 램프 진출입 방향이 남1문에 집중됨에 따라 남1문 교통 혼잡을 예방코자 동문에서 진입 가능한 차량 램프 설치 필요

사업 개요

- 사업 기간 : 2016. 1 ~ 2016. 8
- 총 사업비 : 1,635백만원
- 주요 사업 내용
 - 위치 : 업무동 서측 환기구 위치(자료 첨부)
 - 수량 : 1개소(편도 1차선, 입차 전용)
 - 규모 : 625㎡(125m×5m)
 - 사업비 : 1,635백만원(기술용역비:93, 건축공사비:1,492, 설비공사비:50)
 - 공사 소요기간 : 8개월

※ 설계 과정에서 세부 규모 변경 가능

현황 및 문제점

- 가락물 판매동 2층 차량 진출입 램프 현황(진입 1개소, 출입 1개소)
 - 당초 계획과 달리 판매동 2층에 (주)다농 및 식품관련상가가 추가로 입점하게 될 예정이나, 진출입 램프가 각 1개소에 불과하여 영업 피크시간대 교통·주차 혼잡이 극심할 것이 예상
 - 램프 진출입 방향이 남1문에 집중됨에 따라 남1문 교통 혼잡을 예방코자 동문에서 진입 가능한 차량 램프 설치 필요

사업 효과

- 판매동 2층에 램프 1개소 추가 설치로 지상 2, 3층 차량의 입차를 동문으로 유도할 수 있어 남1문 교통 혼잡 사전 방지 가능
- 차량 램프 1개소 추가 설치로 판매동 2층 임대유통인 영업환경 개선

연도별 투자계획

(단위 : 백만원)

구분	2016	향 후 계 획						비고
		소계	2017	2018	2019	2020	2021	
사업비	1,635	-	-	-	-	-	-	

타당성 분석

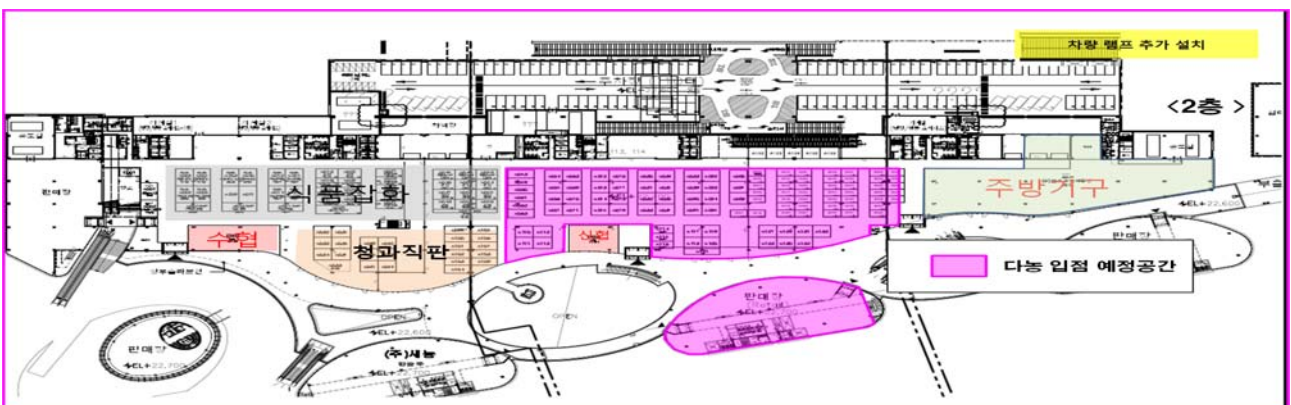
- 각종 인허가 사항 : 교통영향평가 및 건축 인·허가 필요
- 주요 분석 사항
 - ① 경제적 타당성 : 램프 1개소 설치로 영업 피크시간대 혼잡도로 인한 물류비 절감 가능
 - ② 기술적 타당성 : 기존 설치된 환기구 높이 하향 조정, 환기구간 칸막이벽 철거, 가로등 및 소화전 이전 필요
 - ③ 사회적 타당성 : 판매동 2층 입주자 램프 신설 건의를 반영하여 이용자 편의 제고 및 남1문 교통혼잡 예방
 - ④ 시기적 타당성 : 판매동 2층 입주에 차질이없도록 조속한 공사 필요
 - ⑤ 위치, 규모의 타당성 : 검토 결과 타당

추진 일정

(단위 : 백만원)

구 분	단 위	기 추진	2016 추진일정				2017 이후
			1/4	2/4	3/4	4/4	
사업명	진 도 사업비	0%	20%	60%	20%	0%	0%
○ 기본계획 수립							
○ 사업 시행							
○ 준공 및 사후 운영 등							

< 차량램프 추가 설치 도면 >



2. 가락몰 통로 및 출입문 추가 설치

□ 사업 목적

- 판매동 2층에 (주)다농 및 식품관련상가가 입점하게 될 예정이나, 주차장과 직접 연결되는 통로가 2개소 밖에 없어 이용자의 물류 불편이 예상되는 바 1개소 추가 설치 필요
- 지하1층은 지상1층을 수시로 출입 가능토록 썬큰 내부 출입문 추가 설치 필요
 - ※ 청과직판상인 건의 : 지상1층과 수시로 입출입 가능토록 썬큰 내부 출입문 추가 설치 요청

□ 사업 개요

- 사업 기간 : 2016. 1 ~ 2016. 3
- 총 사업비 : 43백만원
- 주요 사업 내용
 - 판매동 2층 매장과 주차장 연결 통로 : 1개소(15백만원)
 - 지하 1층 썬큰(판매동내 4개소) 내부 출입문 추가 설치 : 총 4개소(28백만원)
 - (기존) 출입문 1개소/썬큰 → (개선) 출입문 2개소/썬큰
 - 공사 소요기간 : 3개월
 - ※ 썬큰 내부 출입문 설치의 경우, 임대유통인 의견 수렴후 위치 확정(설치 위치 및 규격은 추후 확정)

□ 현황 및 문제점

- (주)다농 및 식품관련상가가 입점하게될 판매동 2층의 경우, 판매장과 수평 주차장을 직접 연결하는 통로가 2개소 밖에 없어 원활한 물류 흐름을 위해 1개소 추가 설치 필요
- 청과직판상인이 입주할 예정인 지하1층과 지상1층의 접근성을 높이기 위해 썬큰(판매동내 총 4개소) 내부에 출입문 추가 설치 필요

□ 사업 효과

- 판매동 2층에 주차장과 연결되는 통로 설치로 물류 효율 달성
- 썬큰 내부 출입문 추가 설치로 고객 접근성 확대 및 청과직판상인 영업 여건 향상

□ 연도별 투자계획

(단위 : 백만원)

구분	2016	향 후 계 획						비고
		소계	2017	2018	2019	2020	2021	
사업비	43	-	-	-	-	-	-	

□ 타당성 분석

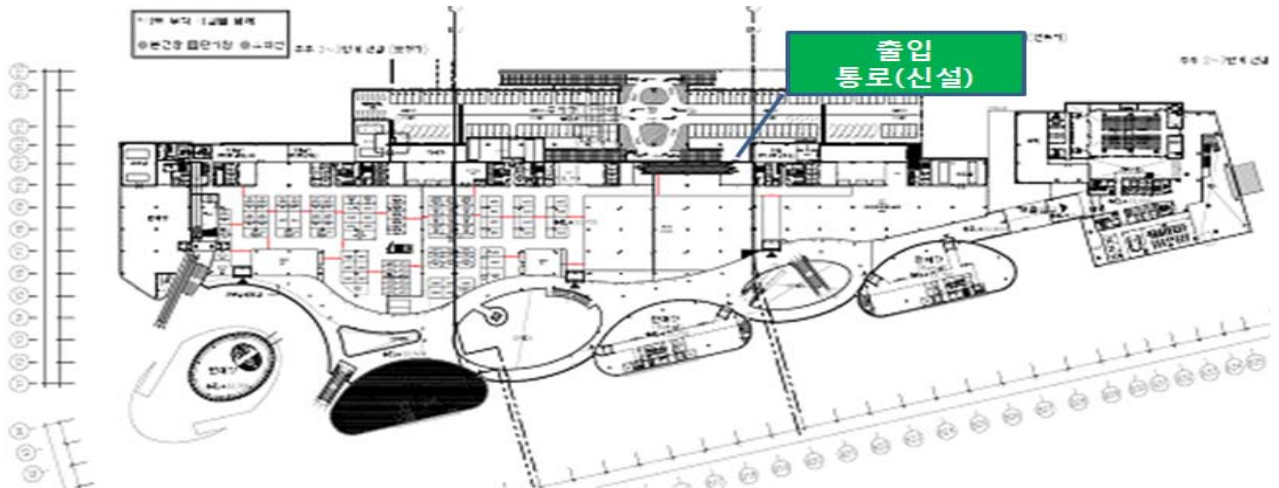
- 각종 인허가 사항 : 없음
- 주요 분석 사항
 - ① 경제적 타당성 : 연결 통로 및 출입문 추가 설치로 영업 피크시간대 물류비 절감 가능
 - ② 사회적 타당성 : 입주유통인, 가락물 이용자 편의 향상을 통한 고객만족도 향상
 - ③ 시기적 타당성 : 판매동 2층 입주전 조속한 공사 필요
 - ④ 위치, 규모의 타당성 : 검토 결과 타당

□ 추진 일정

(단위 : 백만원)

구분	단위	기추진	2016 추진일정				2017 이후
			1/4	2/4	3/4	4/4	
사업명	진도사업비	0%	20%	60%	20%	0%	0%
○ 기본계획 수립							
○ 사업 시행							
○ 준공 및 사후 운영 등							

< 판매동 지상 2층 통로 추가 설치 도면 >



< 판매동 지하1층 션큰 내부 출입문 추가 설치 >

